



中国法律高等职业教育新编全景式法学案例教材系列丛书

中国法学会重点课题成果

物权法卷

WU QUAN FA JUAN

潘志学 主编



法律出版社
LAW PRESS · CHINA

新编全景式法学案例教材系列丛书

物 权 法 卷

主 编：潘志学

副主编：姜仲波

金秀琴

武艳芬

法律出版社

图书在版编目(CIP)数据

物权法卷/潘志学主编. —北京:法律出版社,2006.7
(新编全景式法学案例教材系列丛书)
ISBN 7-5036-6476-2

I. 物… II. 潘… III. 物权法—案例—中国—
教材 IV. D920.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2006)第 068214 号

© 法律出版社·中国

责任编辑/潘洪兴

装帧设计/乔智炜

出版/法律出版社

编辑统筹/法律应用出版分社

总发行/中国法律图书有限公司

经销/新华书店

印刷/北京北苑印刷有限责任公司

责任印制/陶松

开本/787×1092 毫米 1/16

印张/15.75 字数/350 千

版本/2006 年 8 月第 1 版

印次/2006 年 8 月第 1 次印刷

法律出版社/北京市丰台区莲花池西里 7 号(100073)

电子邮件/info@lawpress.com.cn

销售热线/010-63939792/9779

网址/www.lawpress.com.cn

咨询电话/010-63939796

中国法律图书有限公司/北京市丰台区莲花池西里 7 号(100073)

全国各地中法图分、子公司电话:

第一法律书店/010-63939781/9782

西安分公司/029-85388843

重庆公司/023-65382816/2908

上海公司/021-62071010/1636

北京分公司/010-62534456

深圳公司/0755-83072995

苏州公司/0512-65193110

书号:ISBN 7-5036-6476-2/D·6193

定价:36.00 元

(如有缺页或倒装,中国法律图书有限公司负责退换)

中国法律高等职业教育案例教材 编审委员会

主任委员

陈卫东 杨小军 赵旭东 张景荪

执行主任

赵咸伟

委员

何 华	谭恩惠	李 威	邹大力
赵大为	张建明	安凤国	薄锡年
李 娟	陈明添	吴国平	潘志学
肖峰昌	董文才	阎绪安	张 昆
陈志林	叶群声	万安中	朱绵茂

编写与使用说明

根据教育部有关文件要求,高职高专院校应该加强实训课程,其课时不低于总课时的40%。鉴于国内法律实训课程的教材比较缺乏,为落实这一文件精神,中国法学会牵头组织全国政法院系的专家编写了这套《中国法律高等职业教育全景式法学案例教材》,系中国法学会2005年重点课题《法律职业技能及其教育方法与教材建设研究》的重要成果之一。本教材在吸收现有案例教材以案说法、注重法律适用推理的优点基础上,以培养学生解决实际问题的能力为出发点,以接近于全景式的真实案例为基础,在编写思想和体例上做了以下创新与探索:

1. 程序与实体合一:在诉讼实践中,任何一个案件的解决必然同时涉及到程序与实体两个方面的法律问题,不可能是割裂的。尽管现有教材体系历经多年发展和完善已经很成熟,在培养法学理论素养方面不仅是有效的也是功不可没的,但从培养解决实际问题能力的角度看,程序与实体合一的体例更能反映现实世界的真实面貌,可能更有利于解决实际问题能力的培养。

2. 全景式案例,再现案件事实与诉讼过程全貌:全景式再现各个审级的审判与诉辩全过程,

不仅提供了接近于真实的难得案例教学资料,也为全景式实务评析和案件焦点评析提供了基础和可能。特别是诉讼法中程序问题的实务性特征,全景式案例的再现,使得诉讼法的学习置于鲜活的应用环境而避免了枯燥。

3. 案件焦点评析+全景式实务评析:对案件的评析,包括焦点评析和实务评析,二者各有侧重。焦点评析侧重以案说法,注重案件事实与法律和法学原理的关联推理,突出法律适用推理,并对重要的问题给予法理分析和提升。实务评析涵盖各个审级的审判活动和诉辩活动,侧重诉讼实务,直击各方诉讼得失,让学生明白实际如何、应该如何。

值得一提的是,无论是焦点评析还是实务评析,都包括了实体与程序两个方面。

4. 以问题驱动学习:每个案例均根据该案例所涉及到的程序与实体问题,设计了要求学生思考和完成的问题,并将问题按照分析案件的逻辑而结构化,不仅期望以此启发学生主动探究式学习,让学生在教师的指导下,成为问题解决的承担者,而且,通过教材所设计的结构化问题本身,让学生掌握分析案件的层次和内在逻辑结构,从而培养学生分析和解决问题的能力。

5. 真实案例演练:教材配有真实案例供学生演练。演练案例没有评析,也不设计案

件涉及的问题。在老师指导下,由学生识别出案件涉及的有关问题,在分析和解决各个问题的基础上,完成一个律师实务性任务,如起诉状、答辩状等,形成最终学习产物。

关于教材使用:本教材与传统理论教材并列进入课堂,主要服务于实训课程。建议教师先让学生思考并解决教材中每个案例所设计的问题,再讲解评析部分。本教材不仅适合于高职高专院校的学生,对于法学本科和法律硕士的学生,也是很有裨益的补充教材。

必须要说明的是,由于本教材的创新体例,国内又缺乏同类的教材可供参考,加之编写人员的经验不足与时间仓促,教材在知识体系性、实务评析的精准性等方面尚存在不足,希望各院校及读者在使用过程中提出更多宝贵意见,以便再版修订时进一步完善。

中国法律高等职业教育案例教材编审委员会

目 录

一、王某诉刘甲、刘乙房屋所有权、财产权确权、侵权案件	(1)
二、甲诉乙公司房屋所有权确权、侵权案件	(20)
三、× × 农资公司诉 × × 物业委员会财产权属纠纷案件	(31)
四、邓某某、杨某虹诉杨某光回迁房屋权属纠纷案件	(52)
五、王巧铃诉中南企业有限公司购房合同纠纷案件	(66)
六、甲煤矿诉邓某、王某侵犯煤矿产权、经营权、财产权纠纷案件	(85)
七、汪伍诉李村一组、李村二组湖塘(土地)承包权纠纷案件	(104)
八、周某诉韩某输电线路所有权、不当得利纠纷案件	(128)
九、× × 市 × × 典当有限责任公司诉朴 × 、赵 × 典权纠纷案件	(145)
十、崔某诉中国工商银行某市分行、某公司房屋转让合同纠纷案件	(165)
十一、谢某诉曾某房地产买卖纠纷案件	(185)
十二、某银行诉某公司保证合同纠纷案件	(206)
十三、王某诉某商业大厦相邻权纠纷案件	(231)

一、王某诉刘甲、刘乙房屋所有权、 财产权确权、侵权案件

学习目标

一、实体法

- (一)物权的公示公信原则
- (二)财产所有权的内容
- (三)财产所有权的行使
- (四)物权侵权的行为表现
- (五)物上请求权与物权请求权
- (六)物权效力界定规则

二、程序法

(一)诉的构成要素与诉的合并。本案起诉书中主张的标的是“侵权损害赔偿”，一审过程中原告又提出确认房屋产权并与本案合并审理。该确认房屋产权主张能够构成一个独立的确认之诉吗？本案符合合并审理的条件吗？应该如何理解一审判决书中对案由的表述？

(二)原告在开庭时增加确认房屋产权的诉讼请求，被告此时享有何种权利？一旦行使，人民法院应作何处理？

(三)二审法院对本案未经开庭审理而径行判决。本案符合径行判决的条件吗？当事人是否可以以此为由申请再审？

案情

有关协议

1. 1998年12月1日，原告王某与被告刘乙签订房屋买卖合同书，约定：王某自愿将坐落于乡直十字街西路南自有砖瓦结构楼房底层五间(123平方米)以人民币10万元的价格出卖给刘乙，楼房价款当场一次性交清，空口无凭，以合同为证。王某须在合同签订之日起10日内交房给刘乙。

2. 1998年12月1日，原告王某与被告刘乙签订房屋租赁合同书，约定：王某自愿将

坐落于乡直十字街西路南自有砖瓦结构楼房底层五间(123平方米)以月人民币2500元的价格出租给刘乙,租期3年零4个月,租金当场一次性交清,空口无凭,以合同为证。王某须在合同签订之日起10日内交房给刘乙。后王某与刘丙持租房协议书到县公证处办理租房公证,因公证费价格高而未办理。

协议履行及纷争缘起

1998年12月1日,王某与刘乙签订房屋买卖合同和房屋租赁合同各一份。买卖合同约定:王某将坐落于乡直十字街西路南自有砖瓦结构楼房底层五间(123平方米)以人民币10万元的价格出卖给刘乙,楼房价款当场一次性交清,空口无凭,以合同为证。王某须在合同签订之日起10日内交房给刘乙。租赁合同约定:王某将该房以月人民币2500元的价格出租给刘乙,租期3年零4个月,租金当场一次性交清,空口无凭,以合同为证。王某须在合同签订之日起10日内交给刘乙。后王某与刘丙持租房协议书到县公证处办理租房公证,因公证费价格高而未办理。

12月中旬,刘甲到乡政府要求办理将原告王某一楼的土地使用证变更为刘乙使用的手续(王某、刘乙均未到场),由刘甲交款人民币790元取证。王某拒收二楼及楼梯间的土地使用证(现仍在乡政府),并要求将一楼土地使用证变更回来。12月17日刘甲持房屋买卖合同书到乡政府办理了房屋所有权变更登记手续(王某、刘乙均未到场),将王某的一楼106平方米房屋变更登记为刘乙(在政府工作人员下发所有权证之前王某声明别给刘乙发照)。12月15日,刘甲到乡政府交契税6000元(是为刘乙交的,按10万元价格,未评估),当时财政所封帐,出“收到条”。后开出正式收据税率3%,10万元应缴3000元,备注栏注王某借款后还楼房抵押,此据仍放在财政所刘甲未取回。12月26日左右,王某与刘甲在乡革命村办公室用王某的欠条抵了房款。

刘甲、刘乙拿到权利证书后主张进住该房,始终受到王某拒绝。1999年4月16日下午三点左右,刘甲、刘乙领着几个人到王某的住处,将一层楼房锁着的房门强行打开,将屋内王某商店的商品扔到院内院外。王某知道后下来阻拦未果,报告乡派出所,派出所说是经济纠纷让找法院。纷争遂起。

本案诉讼过程及争议焦点

王某诉至人民法院,要求被告刘甲、刘乙赔偿物品损失7056元;赔偿因抢占房屋影响经营的损失2000元并承担全部诉讼费用;一审开庭审理时临时增加诉讼请求,要求确认房屋所有权为王某享有。一审法院审理后认为,原告与被告刘乙订立了契约,交付了房款,被告已实际占有使用,并办理了产权过户登记,故双方买卖关系有效,房屋所有权由刘乙享有。原告未提供财产损害结果的有效证据,故对其损失赔偿要求不予支持。据此驳回了原告的诉讼请求。王某不服提起上诉,二审法院认为王某为躲避债务与刘乙签订的房屋买卖合同,非双方的真实意思表示,损害了其他债权人的利益,缺乏真实性、合法性,应属无效;该房屋产权变更程序不合法,产权变更亦属无效;刘甲、刘乙没有举出王某欠其十余万元的充分证据,故不能予以认定。原判决认定事实错误,适用法律不当。判决撤销原判,认定王某与刘乙之间所签订的房屋买卖合同无效。判决刘乙将占有的房屋返还给王某。

本案争议的焦点在于:

王某与刘乙签订的房屋买卖合同是否有效？争议房屋的所有权为谁享有？刘甲、刘乙强行进驻争议房屋是否构成侵权？

学习任务——问题

一、实体问题

- (一) 王某与刘乙签订的房屋买卖合同是否有效？
- (二) 对无效合同应否解除？
- (三) 争议房屋所有权为谁享有？
- (四) 房屋所有权取得程序违法，该所有权是否应予否定？
- (五) 财产所有权的公示公信原则是怎样规定的？
- (六) 财产所有权有哪些内容？
- (七) 财产所有权应如何行使？
- (八) 刘甲、刘乙强行进驻争议房屋是否构成侵权？
- (九) 物上请求权与物权请求权有什么异同？
- (十) 物权效力与债权效力有什么异同？

二、程序问题

- (一) 原告在起诉时未提出的诉讼请求，可否在开庭审理时增加提出？
- (二) 原告庭审中提出增加诉讼请求，人民法院应否受理？被告此时可主张什么权利？
- (三) 侵权诉讼案件中的确权请求能否作为一项独立的诉讼请求？本案一审人民法院所列案由是否适当？
- (四) 本案二审人民法院以认定事实错误、适用法律不当为由直接改判是否符合民事诉讼法的规定？
- (五) 本案二审人民法院判决王某与刘乙之间所签订的房屋买卖合同无效，应予解除，是否符合民事诉讼法的规定？

三、实务研习

- (一) 请为被告起草一份针对王某起诉状的答辩状。
- (二) 请为被告起草一份针对王某上诉状的答辩状。
- (三) 请为刘甲、刘乙草拟一份再审申请书。

实务评析：分评 + 总评

分评

一审阶段评析

原告起诉状摘要

原告：王某，男，34岁，工人，住某县某乡。

被告:刘甲,男,49岁,农民,住某县某乡某村。

被告:刘乙,男,46岁,农民,住某县某乡某村。

诉讼请求:

- 一、要求被告赔偿物品损失价值7056元;
- 二、要求被告赔偿因抢占房屋影响经营的损失2000元;
- 三、被告承担全部诉讼费用。

事实与理由:

1999年4月16日下午三点左右,二被告领着二十多人到我的住处,将我一层楼房锁着的房门强行打开,将屋内商店的商品全部扔到院内院外,还将我卖客票的办公桌扔到外面,砸开抽屉,抢走里面票款700多元。当时我正在楼上,知道后下来阻拦,二被告及其部分亲属将我打倒在地。我报告乡派出所,派出所说是经济纠纷让我找法院。我家的一层楼被刘乙非法强住,我商店无法正常经营,商品被扔掉抢光,给我造成很大经济损失。为了维护我的合法权益,我对二被告提起诉讼,请支持我的诉讼请求。

此致

××县人民法院

具状人:王某

2000年1月5日

附:损失清单一份。

评析

1. 从起诉状内容看,本案原告最初提起的是一个单纯的侵权诉讼,是以房屋所有权、财产所有权、经营收益权权利人和享有者的身份提出的侵权损害赔偿请求权。

2. 诉讼请求中提到“被告抢占房屋”,一般而言请求内容应首先指向房屋占有权的恢复和实现,也就是应请求被告排除妨害、返还占有房屋。

3. “损失清单”作为附件证据显然证明力比较薄弱。因为损失清单一般只能由当事人一方单独制作,作为证据也属正常。但正因是单方证据,所以一般还要有其他证据辅助或者配合使用才有说服力,如物品购置清单、营业收入状况书证等。

4. 找派出所的情节在诉状中出现无意义。

5. 既然有附件标示,起诉状副本及数量也应列明,这样才显得较完整。

被告答辩状摘要

答辩人:刘甲,男,49岁,农民,住某县某乡某村。

答辩人:刘乙,男,46岁,农民,住某县某乡某村。

答辩人就被答辩人王某起诉侵权损害赔偿一案答辩如下:

一、刘乙才是被答辩人起诉状中所提房屋的所有人,居住使用该房天经地义。

二、被答辩人所说的“领着二十多人到我的住处,将我一层楼房锁着的房门强行打开,将屋内商店的商品全部扔到院内院外,还将我卖客票的办公桌扔到外面,砸开抽屉,抢走里面票款700多元。我下来阻拦,二被告及其部分亲属将我打倒在地”的事实根本不存在,属于诬告。

三、被答辩人所说的“商店无法正常经营,商品被扔掉抢光,给我造成很大经济损失”不是实情。

四、“损失清单”是被答辩人自己做的,没有证明力。所说损失不存在。

请人民法院驳回原告的诉讼请求。

此致

××县人民法院

答辩人:刘甲

刘乙

2000年1月20日

评析

1. 答辩状从整体上看,抓住了案件焦点和主要问题,言简意赅,符合此类法律文书的制作要求。

2. 事实方面充分利用原告证据薄弱的弱点,从客观性角度入手,是一种明智而且正确的选择。

3. 证据方面一针见血,恰到好处。

4. 提出所有权归属问题,为诉讼提供了坚实基础。

5. 未将房屋所有权证书作为证据附件列明并提交,稍显缺憾。

一审判决书摘要

(1999)×民初字第×××号

原告:王某,某县某乡客运站工人,住某县某乡。

委托代理人:李某,某律师事务所律师。

被告:刘甲,农民,住某县某乡某村一社。

被告:刘乙,农民,住某县某乡。

委托代理人:姜某,某律师事务所律师。

原告王某与被告刘甲、刘乙确认房屋所有权、财产损害赔偿一案,本院受理后,依法组成合议庭,公开开庭进行了审理,原告王某及其委托代理人李某,被告刘甲、刘乙及其委托代理人姜某到庭参加诉讼,本案现已审理终结。

原告王某诉称,我和刘甲是朋友,因经营我欠外债很多,刘甲说能给我贷款,只要用我的楼抵押。他怕其他债权人要我的楼,为能保住我的楼,我于1998年12月1日与被告刘乙(是刘甲让以其弟名义)签订房屋买卖协议。刘甲说上税太多,又签了房屋租赁协议。到县公证处办公证,因公证费高未能公证。在旅店休息时,因我喝酒过多,房照、土地使用证被刘丙(刘甲侄子)拿走。我发现房照、土地使用证丢失,向乡土地助理王甲要求变更,他告诉我不能变更房照和土地使用证。刘甲在我不知道的情况下找乡有关人员私下把我的土地使用证(一楼)及房屋所有权证变至刘乙名下。我要求法院确认我的房屋所有权。1999年4月16日,被告刘甲、刘乙带人将我的一楼砸开,把我的东西扔出,强行占有我的一楼,当时乡司法所、派出所均到现场。被告行为造成我财产损失人民币10,056元,加上营业损失5000元及房租费10,000元,要求被告赔偿。我与刘丙到县公证处办公证时,被告将我的四轮车带斗、冰柜等财

产拉到他家,四轮车、冰柜已抵债给别人,现四轮车带斗等东西在被告处,要求返还财产。

被告刘甲辩称,我与原告关系非常好,他建楼做买卖我给他借了不少钱,我给担的保。到1998年11月末,原告共欠我人民币70,000多元,欠我弟弟刘乙人民币20,000多元,共计十万多元。后来问原告咋办,他说用一楼顶还欠款。12月1日,我与原告签订了房屋买卖合同(乙方买受人刘乙),之后我与刘乙到房产部门办理了过户手续,12月26日在村办公室把原告王某的欠条交给他。我已替原告偿还了别人的一部分欠款。

被告刘乙辩称,我已经取得了房屋所有权证,土地使用证,并交了契税,所以房屋所有权应该是我的。

经审理查明,原告与被告刘甲系朋友关系(较密切)。二被告系兄弟关系。1998年12月1日,原告王某与被告刘乙签订房屋买卖合同书和租房协议书(二者的房屋均为原告一楼)。房屋买卖合同书约定:甲方(原告)自愿将坐落于乡直十字街西路南自有砖瓦结构楼房底层五间(123平方米)以人民币10万元的价格出卖给乙方(刘乙),楼房价款当场一次性交清,空口无凭,以合同为证。甲方须在合同签订之日起10日内交房给乙方。12月1日后,原告与刘丙持租房协议书到县公证处办理租房公证,因公证费价格高而未办理。12月中旬,被告刘甲到乡政府要求办理将原告王某一楼的土地使用证变更为被告刘乙使用的手续(王某、刘乙均未到场),由被告刘甲交款人民币790元取证。原告王某拒收二楼及楼梯间的土地使用证(现仍在乡政府),并要求将一楼土地使用证变更回来。12月17日被告刘甲持房屋买卖合同书到乡政府办理了房屋所有权变更登记手续(原告、被告刘乙均未到场),将原告王某的一楼106平方米房屋变更登记到被告刘乙名下(在政府工作人员下发所有权证之前原告声明别给被告刘乙发照)。1998年12月15日,被告刘甲到××乡政府交契税6000元(是为刘乙交的,按10万元价格,未评估),当时财政所封帐,出“收到条”。后开出正式收据税率3%,10万元应缴3000元,备注栏注王某借款后还楼房抵押,此据仍放在财政所被告未取回。12月26日左右,原告与被告刘甲在乡革命村办公室用原告的欠条抵了房款。原告的四轮车带斗在被告刘乙处存放。1999年4月16日,原、被告因倒房发生争议,经乡司法所、派出所处理。原告要求财产损害赔偿,但未提供财产损害结果的证据。

本院认为,原告与被告刘乙订立了契约,交付了房款,被告已实际占有使用,并办理了产权过户登记手续。故双方买卖关系有效。原告未提供财产损害结果的有效证据,故本院不予支持。原告自愿将四轮车带斗存放在被告刘乙处,被告只是为其保管,原告可自行取回,且原告要求返还财产未交纳受理费,故本院不予处理。依据《中华人民共和国民事诉讼法》第72条、第85条、第117条之规定,判决如下:

一、驳回原告的诉讼请求。

二、本案受理费人民币3922元由原告承担。

如不服本判决,可在判决书送达之日起十五日内,向本院递交上诉状,并按对方当事人的人数提出副本,上诉于××市中级人民法院。

审判长:×××

审判员:×××

审判员:×××

二〇〇〇年五月十二日

书记员:×××

评析

1. 本案案由在判决中定性为“确认房屋所有权、财产损害赔偿”稍显脱离起诉状中的诉讼请求,其原因在于诉讼中原告当庭增加诉讼请求,见后评析。

2. 原告诉称部分写明了“刘甲在我不知道的情况下找乡有关人员私下把我的土地使用证(一楼)及房屋所有权证变至刘乙名下,”并“要求法院确认房屋所有权”,直接涉及了程序问题,即在此情况下法院能否在诉讼程序中直接确认房屋产权,以及房屋产权证书的效力确认问题。财产损失数额与起诉状有出入,未标明是否有这方面的诉讼请求增加情况。房租费与四轮车带斗、冰柜等财产赔偿与返还要求方面存在相同的问题。

3. 被告刘甲辩称部分所称原告欠款数额与答辩状有出入。同时印证了房屋产权变更过程的确没有原告的参与。

4. 经审理查明部分同时提到了房屋买卖合同书和租房协议书,且特别注明“二者的房屋均为原告一楼”,但随后却只载明了房屋买卖合同内容,没有提及租房协议书内容,这种做法有欠妥当全面。

刘甲在王某、刘乙均未到场的情况下到乡政府办理将原告王某一楼的土地使用证变更为刘乙使用的手续这一事实的查明对判决结果显然会产生影响,且对论证内容产生了一定制约作用。刘甲在王某、刘乙均未到场情况下持房屋买卖合同书到乡政府办理了房屋所有权变更登记手续,并且在政府工作人员下发所有权证之前原告声明别给被告刘乙发照事实的查明,则更加强了这种影响和制约作用。

财政所开出的正式契税收据备注栏注王某借款后还楼房抵押,这种情况在实务中比较罕见,其效力殊值探讨。

12月26日左右,原告与被告刘甲在乡革命村办公室用原告的欠条抵了房款、原告的四轮车带斗在被告刘乙处存放部分事实的认定与原被告的主张均明显欠缺对应性,又没有据以认定的证据情况,证据明显不充分。

在本院认为部分,论证房屋买卖合同有效的依据实际是合同成立的事实和履行情况,论证过程有逻辑上的倒置或者混乱之嫌。

二审阶段评析

上诉状摘要

上诉人(原审原告):王某,男,34岁,汉族。

被上诉人(原审被告):刘甲,男,50岁,汉族。

被上诉人(原审被告):刘乙,男,46岁,汉族。

上诉人因对房屋确权、财产损害赔偿一案,不服某县人民法院2000年5月12日(1999)×民初字第×××号民事判决书,现提出上诉。

上诉请求:

1. 要求二审法院对一审法院的判决书予以撤销,进行改判。
2. 要求被上诉人承担一切诉讼费用。

上诉理由:

某县人民法院(1999)×民初字第×××号民事判决书,判决驳回上诉人的诉讼请求,且认为“王某与被告刘乙订立了契约并交付了房款,被告已实际占有使用,并办理了产权过户登

记。故双方买卖合同有效,房屋所有权转移有效,原告未提供财产损害结果的有效证据,故本院不予支持。原告自愿将四轮车带斗存放在被告刘乙处,被告刘乙只是为其保管,原告可自行取回且原告要求返还财产未交纳受理费,故本院不予处理”。上诉人认为此判决在事实认定上有错误,且查明事实的论述与判决内容自相矛盾,判项与事实不符,所以上诉人提起上诉,其理由阐述如下:

一、了解本案的背景

本案可谓是真假迷团连环,幽径折返明暗,如果单凭道听途说,是难以弄清其中的奥妙的,因此要想了解本案的事实真相,就必须先了解本案的背景。

上诉人王某与被上诉人刘甲本是关系非常密切的朋友,王某因欠外债,所以债主经常来要账,在1998年12月1日这天,债主又来讨债并告诉王某:“再不还钱,就告你,封你楼。”王某心里发怵,便找到刘甲,并告知其别人向自己讨债的情况。刘甲对王某说:“你下午来我家,我给你出主意。”王某下午去了刘甲家后,刘甲说:“做个房屋买卖合同,就写把一楼卖给我,拿二楼抵债,二楼抵债肯定没人要,就拿它去银行抵押来贷款。”王某当时一听挺合算,就同意了,于是和刘甲写了一份房屋买卖合同书。但当时刘甲说:“我是大队会计,写我名不好,就写我弟弟刘乙的名吧。”写完合同书后,王某在刘甲家吃的饭,饭后刘甲说:“房屋买卖交税太多,不如写租给我,这样不用交税,到公证处公证一下,也就五十元。”于是,又写了一份“租房协议书”。由此在1998年12月1日同一天,对同一房屋先后一顿饭的时间,出现了两份协议书。

1998年12月2日上午,刘丙(刘甲的侄子)与王某一同来到县公证处,经询问得知公证费需2000元,两人钱没带够,便也没有办理(有县公证处的证明)。在当日午饭时间,刘丙与王某连续于11点、13点喝了两顿酒,将王某喝的是酩酊大醉,刘丙只好将王某扶到站前旅店,待两人在同一房间睡下后,刘丙将王某身上揣着的房本偷走(有付某证实)。王某醒后发现房本丢失,便几次向乡城建助理声明自己的房本丢失,并要求办理丢失手续,当时城建助理说不用。就在1998年12月16日左右,刘甲找到王某,对其说贷款到了,到我家办贷款手续,来到刘甲家,见林某(乡土地助理员林某的儿子)也在,王某以为是贷款,便在一份表格上捺了押,当时刘甲也捺了押,王某事后才得知此表是办理土地使用证,当时刘甲是替刘乙捺的押(见卷宗对林某的调查笔录)。

时间推移到1999年4月16日下午三时许,刘甲、刘乙领着二十多人来到王某住处,要求其退房,将其一层楼房锁着的房门强行打开,并将屋内商店的商品全部扔到院内院外,还将其卖客票的办公桌扔到外面,当时王某正在楼上,听到后下来阻拦,却被刘甲、刘乙及其亲属打倒,于是被上诉人强占了王某的房屋(秦某、宫某、黄某、王某的调查笔录均可证实)。事情发展到如此,王某才真正醒悟,原来刘甲不是在帮他,而是侵犯了自己的权益,于是将刘甲、刘乙一纸诉状告到了一审法院。

二、案外的一个情节

在1995年,孔某与王某双方投资,联合起来在本乡建了一幢二层楼房(即本案所涉楼房)。并协商建成后将其卖掉,后由于房价问题,一直没有卖出。1999年3月31日,孔某到县人民法院经济庭起诉王某,请求王某还建楼款,经双方协议,将楼房底层抵还孔某的欠款,于是法院下达了裁定书,查封王某一层房屋,并到乡房管所要求协助,城建助理员王乙当时提出此房屋产权确系王某所有,但就是不协助办理产权转移手续,且也不说明不办理的理由,几次找其办理手续,都是一副喝醉酒的样子。

为什么要提这一案外情节,因为在1999年3月31日和4月9日法院经济庭两次找到城建助理员,其提出房屋产权均是王某的,且也在协办通知书上签了字,并没提出给别人办理过转户。可是现刘乙的房屋产权证照写有取得时间是1998年12月17日,这不是明显存在矛盾吗,事情明显存在着问题。

三、两次庭审中,刘甲、刘乙难以自圆其说

刘甲、刘乙在第一次开庭时称,自己已经替王某还清其所欠十多个人的债务,钱数十多万,所还的钱部分是其在河北省的妹妹给其汇来的,部分是从储蓄所取出的。但经庭后调查,邮局根本查不到从河北省寄给刘甲或刘乙的汇款的证明(有证明在卷宗),银行也查不到有刘甲或刘乙取款的凭证(有银行证明在卷宗),这陈述已经是不攻自破。

刘甲、刘乙在第一次庭审中还称,王某同意将房屋抵还给他,自己已将全部收回的欠条在自己的办公室里还给了王某,有李某(是现金员,与刘甲同一办公室)证实,且出示了李某第一次出的证言。在第二次庭审中,法院出示了李某的第二份证言,证实第一份证言是假证,当时为的是给刘甲一个面子,是刘甲让其那样写的,刘甲并没提供出把钱还给谁的证据。

从庭审中,就已看出,刘甲、刘乙一直在编造谎言,难以自圆其说。

四、判决中的前后矛盾

矛盾1.法院已查明1998年12月1日王某与刘乙对王某的一楼同时签订了房屋买卖合同书和租房协议书,为什么在两份协议处于同一情况下形成,却单单只认定买卖协议有效呢?

矛盾2.法院已查明,土地使用证变更到刘乙名下,是刘甲一人到乡政府办理的,刘乙、王某都未到场。可为什么在乡土地助理员证实(见卷宗)刘甲这样做不合法的情况下,法院还要判决其办证手续合法?

矛盾3.法院已查明房屋所有权变更登记手续,是刘甲一人到乡政府办理的,王某、刘乙均未到场,而且在发证前,王某已向政府工作人员声明别给刘乙发照。

根据建设局农建股股长张某的证言(见卷宗)及《××省城市私有房屋管理实施细则》中第14条的规定“买卖私有房屋,卖方应持房屋所有权证明和身份证明,买方应持购买房屋证明信和身份证明;出卖共有房屋,应提交共有人同意的证明书,到房屋所在地房管机关办理手续”。刘甲办理此变更登记手续是不合法的(见乡房管员的证言),可法院却认为房屋所有权转移有效,这是没有法律依据的。

矛盾4.法院已查明刘甲到乡财政所交契税收据,是两张非正式收据,不是正规税票,财政所没有存根。刘甲是为刘乙交的,而且对房屋未评估。《××省城市私有房屋管理实施细则》第16条规定“买卖私有房屋,应本着按质论价的原则,参照《××省房屋统一交易价格标准》,经双方协商,由房屋所在地房管机关评定后,才能成交”,因此可以说法院判定此房屋买卖有效是错误的,没有法律和事实依据。

五、要求返还财产和赔偿损失合理合法

1998年12月2日,在王某与刘丙去公证处之际,刘甲、刘乙到王某家骗王某妻子说,把王某家值钱的东西都拉到刘乙家,目的是帮王某躲债,以致在齐某、姜某向王某讨债,王某用物抵还时,而拉走的物品一大一小两个冰柜,一个四轮车带斗都是从刘乙家拉走的(见齐某、姜某证言)。所以说一审法院判定王某自愿将四轮车带斗存放在刘乙处,刘乙只是为其保管,是不符合事实真相的。

由于刘甲、刘乙通过违法手段获取了房屋产权证照,便以房屋所有权人的姿态使用暴力

将王某赶出住房,而且损坏了近万元的物品,且造成商店营业额受损失,所以现要求两被上诉人赔偿。

综上所述,上诉人认为,两被上诉人是有计划、有准备、有企图地实施了骗房本、砸商店、占房屋的一系列违法行为。并且想以合法的形式掩盖其非法目的。更令人瞠目的是,他们的行为竟得到了一审法院的支持。上诉人认为事实是不容抹煞的,所以恳请二审法院依据事实和证据,纵观全案,整体剖析,保护上诉人的合法权益,对一审法院的判决予以撤销,进行改判。

此致

某市中级人民法院

上诉人:王某
2000年5月22日

评析

1. 程序方面:上诉请求存在不够具体的缺陷,即只提出撤销和改判的请求,而没有明确提出改判的事项内容。二审法院的审理和判决范围以上诉人的上诉请求为限,因此直接导致二审判决没有对起诉状中的侵权损害赔偿请求进行审理,当然也就未判决予以支持。

案件背景部分写道:“可谓是真假迷团连环,幽径折返明暗,如果单凭道听途说,是难以弄清其中的奥妙的”、“将王某喝的是酩酊大醉”、“几次找城建助理员办理手续,都是一副喝醉酒的样子”,这类措辞和语言出现在法律文书中既无意义也不恰当,与法律文书写作的要求不相符合。另外,所谓“背景”,从内容上看其实就是上诉人所主张的案件事实,纳入“原判定认定事实错误”或者“案件事实”等标题下更为常用和规范。

2. 实体方面:案外情节其实应是上诉人方很重要的诉讼资源,但表达为“案外的一个情节”却显示出上诉人其实没有很好的理解这一情节与本案的实质关联。从该部分事实直接影响着刘乙产权证书效力看,绝不是什么案外的情节。

上诉状全部内容给人的感觉是没有把握住案件关键。其实,本案刘乙为产权人的房产证书的效力才是真正的根本。上诉状细致有余,重点把握不到位,应力求避免,至少应调整完善。

矛盾点提出部分是有效而且论述有力,并且与本案焦点相扣,衔接紧密。只是在论证角度和充分程度上仍显不足。

关于返还财产和赔偿损失问题,其实关键是证据而不是客观事实或者法律论证,上诉状在这一部分没有有效证据加以支撑,其主张不能得到支持已是显而易见。

二审答辩状摘要

答辩人:刘甲(其他信息略)

答辩人:刘乙(其他信息略)

答辩人就被答辩人王某上诉房屋确权、侵权损害赔偿一案答辩如下:

一、原审判决认定事实清楚,适用法律准确,应予维持。

二、上诉人描述的答辩人房产证取得过程中这样那样的违法行为均不属实,也欠缺有效的证据支持,不能成立。